

I CONTENUTI DELL'ESTIMO RURALE NEL NUOVO ORDINAMENTO DIDATTICO DEL CORSO DI LAUREA IN SCIENZE AGRARIE

di S. C. Misseri

L'osservazione scientifica è oggettiva

RIFKIN

0. BREVISSIMA DICHIARAZIONE DI APERTURA

Appagata la curiosità che Rifkin è l'autore del bellissimo libro *Entropia: La fondamentale legge della natura da cui dipende la qualità della vita* (Mondadori), diciamo che il mettere una frase di un Qualcuno che abbia nome rilevante è interpretato correntemente come un vezzo o come invocazione alla protezione dell'autorità. A chi ci legge lasciamo l'interpretazione che vuole ma anche noi abbiamo il diritto di esporre la nostra. Abbiamo maturata progressivamente, fino al saldo convincimento di oggi, la convinzione dell'oggettività della scienza, anche di quella che si può qualificare sociale. Poiché il dato iniziale della ricerca scientifica è l'osservazione [dei fatti] questa deve essere coerentemente oggettiva. La frase di apertura, dunque, potevamo sottoscriverla in prima persona, ma ancor prima l'aveva detta Rifkin; onestamente abbiamo rispettato la paternità.

Da quanto detto c'è un'implicanza intacabile. Infatti, volendo schematizzare in interezza il percorso scientifico, questo è

- osservazione [dei fatti]
- schema assorbente le uniformità generali e naturali [dei fatti]
- verifica sperimentale.

È un modo di pensare strettamente galileiano aderente all'Estimo che è *continuum* nella verifica sperimentale qual è il giudizio di stima; anzi ne costituisce il fenomeno più apparente.

I tre momenti del percorso scientifico hanno un collegamento di coerenza verticale e su questo si discute molto; meno si discute sulla coerenza orizzontale cioè di quella necessaria e sufficiente all'interno di ciascuno dei tre momenti: *lapalissiana* nel terzo, *logica e non contraddittoria* nel secondo, altrimenti lo schema non è scientificamente valido; *completa* nel primo dove entrano in relazione il fatto e chi lo osserva e tanto dà luogo alla distinzione tra osservabile ed osservato. L'ideale scientifico è la coincidenza tra osservabile ed osservato ma lo scarto esiste sempre e siccome ad entrare nello schema [secondo

momento] è l'osservato quanto più lo scarto è significativo tanto più lo schema è imperfetto e tanto più, aggiungesi, diventa precaria la verifica sperimentale. Dove è la causa dello scarto? Non nel fatto che in quanto tale e quindi storicizzato, è sempre perfetto; non resta che l'osservatore con tutti i suoi limiti; se non ne ha nessuno è scienziato assoluto, rendendo vera l'identità osservabile = osservato. Non sia peccato il confessare che vorremmo essere tali; non lo siamo e stracarichi di numerosi limiti chiudiamo la brevissima dichiarazione di apertura e ci inoltriamo nello svolgimento dell'argomento.

1. IL FATTO ED IL PROBLEMA

Consideriamo un buon auspicio nonché una fortuna il prendere abbrivo da un fatto da osservare così chiaramente storicizzato da non consentire alcuna opacità all'osservatore; lo scarto tra osservabile ed osservato è nullo.

La Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 147 del 31 maggio 1982 riporta il testo del decreto presidenziale n. 299 del 19 maggio 1982, *Modificazioni dell'ordinamento didattico universitario*. L'intitolazione è ampia, ma i confini sono ristretti essendo afferenti solamente al corso di laurea *Scienze Agrarie* della facoltà di Agraria. In forza delle norme dettate, l'articolazione del corso, di durata quinquennale, è la seguente:

- un biennio propedeutico comune
- un triennio caratterizzato per indirizzi
 - produzione vegetale
 - zootecnico
 - tecnico-economico
- ogni indirizzo è subarticolato in orientamenti.

Nell'insieme degli insegnamenti quale posto occupa la disciplina *Estimo rurale e Contabilità* del vecchio ordinamento? È rimasta con la stessa etichettatura per gli indirizzi di produzione vegetale e zootecnico, laddove, invece, s'è operata — finalmente — la scissione bidisciplinare per l'indirizzo tecnico-economico, avendosi così due insegnamenti *Estimo rurale e Contabilità e Tecnica amministrativa delle imprese in Agricoltura*. Dalla divisione è spontanea l'insorgenza dell'interrogativo: quali sono i contenuti sottesi dalla nuova dizione disciplinare *Estimo rurale*?

Una discussione, invero epidermica, sul fatto può partire dalla considerazione della maggiore disponibilità di tempo didattico, teoricamente raddoppiato, cosicché si potrebbe ragionare:

- a) in orizzontale: un ampliamento tematico
- b) in verticale: un approfondimento didattico.

L'ottica è un poco banalizzante il problema, riducendosi il tutto all'inserimento di qualche argomento oggi escluso dai programmi di insegnamento e ad una più ampia contornazione/trattazione nell'insegnamento. Si potrebbe fare punto con la conclusione: l'*Estimo rurale* è quello del vecchio *Estimo rurale* e

Contabilità, didatticamente svolto in numero di ore teoricamente doppio. L'esposta soluzione è ovviamente insoddisfacente. L'accidente storico e cioè la modificazione dell'ordinamento didattico, sollecita una rimeditazione sull'intero corpo dottrinale estimativo e se questa non era nell'intenzione del legislatore lo deve essere per gli Estimatori. Questo è il nostro punto di vista perché il problema non si pone nei tempi didattici, bensì sui *contenuti* disciplinari.

È giustificato il punto di vista dichiarato? È ampiamente giustificato. Infatti.

Forse non si ha completa coscienza dell'enorme importanza sociale dell'Estimo. Se ci chiedessero una sua definizione, extra moenia scientifici, può darsi che daremmo la seguente: l'Estimo è la gestione della giustizia economica; è questo che accade allorché si deve esprimere un giudizio di stima nelle compravendite, nei contenziosi, nelle divisioni ereditarie, negli indennizzi, nelle permuta, nelle decisioni di investimento, negli accertamenti fiscali e su base patrimoniale e su basi di reddito, nei danni, ecc. (con molti altri ecc.). La rassegna è vita vissuta di tutti i giorni e sostiene un vero e proprio mercato, da un lato c'è una [intensa] domanda di professionalità, dall'altro lato c'è un'offerta di professionalità; il processo è circolare e la linea circonferenza costituisce la frontiera dell'Estimo, cioè saper fare delle buone stime.

Ma torniamo a domanda e offerta. Mentre la prima individua e caratterizza l'insieme, quasi sterminato, dei casi estimativi, la seconda investe i contenuti ed i significati scientifici dell'Estimo. Le due cose sono materia dei due paragrafi che seguono.

2. DOMANDA DI PROFESSIONALITÀ ESTIMATIVA OVVERO INTORNO AD UNA CASISTICA ESTIMATIVA

Appartiene alla cultura estimativa la frase: non esistono i fatti dell'Estimo; essa è abbastanza radicata. Dichiariamo la nostra vecchia perplessità a riconoscere per vera la dichiarazione; pragmaticamente identificheremo i fatti dell'Estimo con i casi legati alla necessità di esprimere un giudizio di stima. L'insieme dei casi costituisce casistica e quella estimativa è enorme quantitativamente, è variabilissima qualitativamente; volendoci discutere sopra ordinatamente non si può fare a meno del tentare una sistematica.

Invero, abbiamo ritenuto finora buona la sistematica secondo la quale giudizi di stima possono essere pertinenti a:

- beni [economici]
- diritti
- servizi.

Orbene, non ci vuole, crediamo, un'eccessiva arditezza speculativa nel ricondurre diritti e servizi alla categoria dei beni [economici]. In questa posizione uniformante, l'universo dei beni lo ripartiamo:

- beni liberi sociali
 - indivisibili
 - divisibili
- beni non liberi sociali
 - indivisibili
 - divisibili
- beni pubblici
 - complessi
 - singoli
- beni privati
 - comuni
 - cumulati
 - singoli
- beni parziali funzionali complementari ⁽¹⁾.

Una esplicitazione tipologica è facilmente agevole eppertanto non ci si sofferma, se non per qualche indicazione di chiarimento di criteri sistematici. Infatti, crediamo che sia nuova, nella letteratura, la dizione *bene libero e non libero sociale* poiché quanto essa sottende era incluso alla voce *beni pubblici*. Stimolati da un connotato giuridico, riserveremmo al bene pubblico quello su cui insiste specificamente la proprietà della mano pubblica, posizionando autonomamente i beni quando la proprietà non è specifica come per i beni liberi e non liberi a cui, per esempio, ricondurremmo la problematica estimativa dell'uso dell'ambiente e del territorio. Relativamente ai beni privati non c'è nulla da dire se non per la categoria *beni privati cumulati*: sono beni di sommatoria essendo classico esempio la proprietà fondiaria nazionale; essa non è sociale né pubblica; è privata traguadata in senso cumulato. La citazione dell'esempio "proprietà fondiaria nazionale" è finalizzata: essa ha dato luogo a giudizi di stima e a procedure metodologiche, su cui si tornerà. Infine, beni parziali è la categoria nota come "parti di beni" che noi abbiamo voluto qualificare invocando il requisito della funzionalità complementare.

* * *

Un senso di avvertito pudore ha fatto escludere l'uomo dalla sistematica proposta, eppure giudizi di stima sull'uomo ci sono stati, formulati, in epoche passate, dal mercante di schiavi e dall'utilizzatore dello schiavo; ci sono ancora, formulati, per esempio, in termini monetari dalle società di assicurazioni e in termini non monetari dal giudice penale allorché pone equivalente un omicidio premeditato con l'ergastolo e quello preterintenzionale con un dato numero di anni di detenzione. La letteratura estimativa è ricca anche di un volume *Il valore dell'uomo* [1], che almeno si vuole ammantare del rigorismo scientifico,

(1) Della sistematica proposta non siamo gran che soddisfatti.

e di uno spietato *Tecniche valutative e giurisprudenza in tema di risarcimento del danno da inabilità permanente* [2]. È una questione appena appena formale ma, restando i fatti quelli che sono, in argomento invece di dire o scrivere stima dell'uomo, propendiamo per una più spersonalizzata stima della vita umana; così nella cultura francese, la cui letteratura annovera un *Costo e valore della vita umana* [3], o, meglio ancora, come il Ce.S.E.T. ha ritenuto di dedicare un Incontro di Studio a *La valutazione dei danni alla persona umana* (Pisa, 1981).

* * *

Superato lo scoglio delle stime connesse alla vita umana, torniamo alla domanda di professionalità e alla sistematica proposta che mette all'attenzione dello Studioso la vastità quanti/qualitativa delle stime.

Nel contesto di questo scritto, l'esserci soffermati su di essa ha una doppia finalizzazione.

La prima — a noi cara e che fu l'idea base di un precedente scritto [4] — si connette al censimento di tutti i casi [osservabile] per trarne induttivamente i dati e le informazioni di costruzione di schemi assorbenti le uniformità generali e naturali [metodo estimativo] con il ritorno al caso reale applicativo [giudizio di stima = verifica sperimentale]. È una saggia e reale visione dell'iter scientifico dell'Estimo, fondato sulla induzione sperimentale vivificata dalla coerenza logica del Ricercatore.

La seconda finalizzazione è quella di definire il campo operativo ovvero applicativo dell'Estimo al fine di qualificarlo settorialmente per aggruppamento di omogeneità oggettuale: rurale, urbano, industriale, artistico, commerciale, territoriale, ecc. Tenuto conto che finalizzazione del presente scritto è l'Estimo rurale per definirne i contenuti specifici, si è preferito un processo selettivo, induttivo e sperimentale: dall'universo casistico al gruppo omogeneo *rurale*, anziché riclassificare quanto è già Estimo rurale e ficcarci dentro o quanto potrebbe essere sfuggito, es. stima dell'avviamento delle aziende agrarie, o quanto può entrare a farne parte, es. non poche stime connesse all'ambiente ed al territorio. Riprenderemo l'esame delle ultime conclusioni dopo il completamento, della trattazione del mercato di professionalità estimativa, cioè l'offerta.

3. OFFERTA DI PROFESSIONALITÀ ESTIMATIVA

Richiamando la progressione logica:

osservabile → schema (metodologico) → verifica sperimentale
al primo termine si aggancia facilmente la domanda di professionalità estimativa, mentre agli altri due termini si fa risalire l'offerta nella duplicità di contenuto:

- offerta teorica, risultato dell'analisi scientifica
- offerta professionalizzata, capacità di applicazione del metodo.

La prima — offerta teorica — in Italia è molto dignitosa tanto che gli inglesi parlavano dell'Estimo italiano in termini lusinghieri: Italy, through a long tradition of appraisal writings by economists, has a highly developed farm appraisal profession which uses a combination of sales comparisons and income estimates. Essa, in altra circostanza la abbiamo formalizzata come segue: «Nelle coordinate spazio e tempo, per matrici le più disparate, insorgono quesiti di stima richiedenti un giudizio di stima. Essendo vettore lo scopo o ragion pratica, si individua l'aspetto economico che si quantifica monetariamente con metodo comparativo (unico) articolandosi in due procedimenti comunemente indicati sintetico e analitico per capitalizzazione del reddito, calati in supposte condizioni di ordinarietà, con ritocco finale mediante aggiunte e/o detrazioni» [4].

La sintesi fatta dal “canone” riflette la tradizione italiana estimativa *agrarista*. Anche se ci si muove in quest'ambito è da osservare che ci sono estimatori *non agraristi*; anche loro, forse più su fondamenti ragioneristici, hanno un “canone” alla fine riconducibile a quello esposto con una variante sì, ma di rilievo. La variante è questa: chiamano “sintetico” il procedimento che per gli agraristi è quello analitico ed “analitico” quello che per un agrarista sarebbe quello sintetico. In qualche parte della letteratura si può leggere: «Giova premettere che i criteri di valutazione di aziende funzionanti di varia specie ed appartenenti a diversi settori produttivi sono svariati, ma che possono però essere tutti ricondotti a due filoni principali: quelli rientranti nell'ambito dei metodi analitico-patrimoniali e quelli che si ispirano a valutazioni sintetico-reddituali” [5]. In altra parte, con maggiore esplicitazione: «La logica di valutazione del capitale economico mediante il procedimento *sintetico* è l'unica coerente con la definizione praticamente unanime del capitale economico formulata dalla dottrina italiana. Tale metodo si basa su due variabili ritenute fondamentali: il reddito netto atteso per periodo in futuro e il tasso di capitalizzazione ...» [6].

La questione presentata è formale ma appalesa la necessità di un raccordo uniformante la terminologia tra vari studiosi di Estimo.

Relativamente all'offerta professionalizzata, le cose stanno molto diversamente, purtroppo, per un profondo jato di coerenza verticale:

schema (metodo)



verifica sperimentale

e ciò incide sulla considerazione dell'Estimo come scienza; gli ingegneri, per esempio, pur studiandolo, dicono spesso e volentieri che l'Estimo è chiaccherologia e non ha alcun presupposto scientifico perché con le “chiacchiere”, appunto, può essere resa plausibile qualunque cifra di stima. Una volta, Giorgio Amadei, con il suo humour, profondo e sottile, ci disse: «Voi Estimatori avete ereditato l'arte dei Sofisti». Insomma, le perizie veramente buone sono rare e non depongono tanto favorevolmente le raccolte pubblicate in volume: sono

asettiche e mancano di mordente; danno la sensazione che l'Estimo sia un giuochetto di aritmetica finanziaria, mentre l'Estimo è la dialettica del valore. Decisamente sfavorevolmente depongono le perizie come appresso sintetizzate.

CASO A - Di una erronea interpretazione del quesito di stima

[Sintesi]. Due fratelli danno luogo ad una società [di fatto] per la commercializzazione di xxxx. Nel 1968 muoiono i fratelli e subentrano i figli nella gestione trasformando la società di fatto in società a responsabilità limitata. È un semplice mutamento di etichetta da società di fatto (con beni patrimoniali pari a L. 48.000.000) a società a responsabilità limitata (con gli stessi beni patrimoniali). Per una complessa questione ereditaria bisogna stimare:

1/2 della società di fatto

e

1/6 della società a responsabilità limitata.

Il quesito, in fase istruttoria, venne lapalissianamente chiarito: 1/6 della s.r.l. significava 1/6 del maggior valore della s.r.l. rispetto al valore della società di fatto. Il giudice è preciso nel formulare il quesito: «Accertare la consistenza patrimoniale della s.r.l. xxxx al 1968 tenendo conto dell'incidenza che in questa ebbe a portare la preesistente società di fatto, per indi determinare 1/6 pari alla quota....».

La limpidezza è perfetta: l'eredità è costituita da

1/2 della società di fatto;

1/6 della s.r.l. al netto della società di fatto ovvero 1/6 dell'incremento.

La soluzione nella consulenza d'ufficio è:

- si stima la società di fatto V e $1/2$ di V si porta a eredità;
- si stima la s.r.l. sempre V (dicendo che è la stessa cosa che la società di fatto!) e si porta ad eredità $1/6$ di V .

È pacchiano l'errore di duplicazione; non solo ma, a rigore di logica estimativa, se le due società sono la stessa cosa, $1/6$ è pari a zero.

Brutto esempio di verifica sperimentale dell'Estimo.

Correttamente si doveva:

- stimare la s.r.l. V_1
- stimare la società di fatto V_2
- calcolare la differenza $V_1 - V_2$
- determinare l'eredità: $1/2V_2 + 1/6(V_1 - V_2)$.

CASO B - Di una incoerente applicazione di logica estimativa

Per l'esecuzione di un'opera pubblica si deve abbattere il soprassuolo di un uliveto. Non si concorda, per le vie brevi l'ammontare del risarcimento. Dunque, decreto di occupazione, estirpazione delle piante di ulivo, esecuzione dell'opera, riconsegna del terreno nudo pronto al reimpianto, ancora non accordo tra le parti, ricorso al Tribunale di ... consulenza d'ufficio.

La soluzione della consulenza d'ufficio è la seguente.

Premesso, correttamente secondo il canone, che il soprassuolo va stimato:

$$V_s = V_m - V_o$$

si calcola, con riferimento al mercato e con procedimento analitico, V_m per un ammontare pari a L. 129.333.333 per ettaro. Poi, riguardo a V_o , si scrive in perizia testualmente: *Il valore del suolo senza alberi può essere assimilato ad un terreno destinato a seminativo il cui valore si può desumere dalla «Determinazione dei valori medi dei terreni agricoli stabiliti (L. 590/65 D.A. 26-11-1982) che riporta la valutazione di tutti i tipi di terreno per province e per regione agraria Tale valore per un seminativo nella zona è stato determinato in L. 6.500.000».* Da cui il danno per distruzione di soprassuolo:

$$L. 129.333.333 - 6.500.000 = L. 122.833.333/\text{ha}$$

A parte l'evidente anomalia estimativa del rapporto V_o/V_m , molto evidente per non colpire la sensibilità peritale, il difetto di logica estimativa molto grave è:

- nell'aver fatto "seminativo" un uliveto all'anno 0 (zero)
- nell'aver reso omogenee (vincolo per la sottrazione) due grandezze che non lo sono; infatti, V_m è derivato dal mercato, mentre V_o è derivato «ope legis».

CASO C - Ancora di una incoerente applicazione di logica estimativa

Si tratta di stima di soprassuolo (agrumeto) abbattuto. Stimolato dal proprio consulente, l'agricoltore patente il danno ricusa la canonica $V_s = V_m - V_o$ e ottiene che venga risarcito sulla base dell'accumulazione attuale di:

- 15 annualità di reddito della stazione di maturità;
- 10 annualità di reddito con annualità pari al 50% della precedente;
- il costo del reimpianto.

Quantità fisiche di prodotto e prezzi sono stabiliti contrattualmente, non il reddito né il tasso. Si tratta di stimare l'accumulazione attuale che, nella fattispecie, è un fatto dell'Estimo e non un semplice calcolo perché almeno due elementi sono ipotetici ⁽²⁾: il reddito e il tasso di *accumulazione* (di sconto) non di *capitalizzazione*. Orbene, con le premesse anzidette, la consulenza di parte calcola la produzione lorda vendibile sulla base di quantità e prezzi contrattati, però platealmente minimizza i costi per cui risulta "gonfiato" il reddito. Fin qui si può essere sul piano della plausibilità, ma la débacle si ha sul tasso di accumulazione. Dimenticando la consulenza che si tratta di accumulazione di ammontari monetari concordati che nulla hanno a che vedere con il danno, con il valore dei terreni, ecc., discetta sul tasso di *capitalizzazione dei terreni* lo assume e accumula le annualità al fatidico 5%.

(²) Per aversi Estimo almeno una grandezza deve essere ipotetica [7].

L'errore è palese in quanto:

- non sono distinti tasso di accumulazione e tasso di capitalizzazione che nella fattispecie non c'entra in quanto non si tratta di stimare terreni dal momento che le parti hanno concordato un risarcimento in base ad una sequenza monetaria;
- il tasso di accumulazione doveva far riferimento al costo del denaro.

* * *

Abbiamo tanta documentazione che si potrebbe continuare parecchio con casi simili a quelli anzidescritti, riportati nel loro significato a-personale e quindi per rimarcare quanto nuoccia alla dignità scientifica dell'Estimo una non adeguata professionalità; è questa a porre condizioni di limite, di validità dei giudizi di stima, non il metodo estimativo. Traslare certe insufficienze della verifica sperimentale per errori operativi all'Estimo è una trappola in cui forse s'è caduti e ciò non fa testo; bisogna tornare perciò all'offerta di professionalità teorica per delineare scientificamente un metodo valido e alle responsabilità docenziali; queste ultime non fanno parte del nostro discorso, seppure sarebbe molto allettante la trattazione *Didattica dell'Estimo* in un paragrafo. È un messaggio al Ce.S.E.T. se vorrà farsi carico di organizzare un incontro sull'argomento.

4. I CONTENUTI DELL'ESTIMO RURALE COME RISULTATO DI PROCESSO SELETTIVO

Riallacciandosi al paragrafo 2 ed alla sistematica dei beni che possono praticamente postulare un giudizio di stima, emerge la notevolissima vastità operativa dell'Estimo, senza alcuna aggettivazione. Introducendo l'aggettivo "rurale" compare la necessità di un processo selettivo che se ha significato per definire il settore *rurale* della verifica sperimentale, non ne ha alcuno riguardo alla metodologia cioè all'Estimo generale. In sostanza la questione viene posta:

- esiste un Estimo generale rurale?
- esiste una delimitazione di settore rurale dell'Estimo?

Alla prima domanda rispondiamo seccamente no. L'Estimo generale, cioè il metodo, è correlato al processo enunciativo del giudizio di stima di un bene generico; tanto è consolidato nella tradizione né in prospettiva si intravedono possibilità variantive. Alla seconda domanda, invece, si può rispondere affermativamente anche se percorrendo la linea di demarcazione — ruralità e non ruralità — per tratti essa è incerta. Un criterio selettivo si può far consistere nella correlazione tra Estimo rurale e Agricoltura, in forma esplicita, stime relative a: aziende agrarie, miglioramenti fondiari, fabbricati rurali, ecc., o in forma mediata, stime relative a: espropriazione, usufrutto, successioni, ecc., quando negli istituti citati, che sono generali, il rurale investe "cose" agricole, per es. quando oggetto di espropriazione, di usufrutto, di successione è l'azienda

agraria. Invero, da questo punto di vista non avvertiamo un grande assillo e sbrigativamente liquideremo la questione ricorrendo ai casi contenuti nella manualistica corrente con l'aggiunta di quelle stime "territoriali" legati all'Agricoltura per gli aspetti nuovi in quanto nell'Estimo già le stime connesse al riordino fondiario per noi sono stime correlate sì alla dimensione ottimale ma altresì e soprattutto al territorio. È implicito, ma è bene dirlo che, per la correlazione stabilita Estimo rurale → Agricoltura, rientra nell'Estimo rurale anche il cosiddetto Estimo catastale relativo ai terreni (N.C.T.), anche se questo capitolo ha connotati pseudo estimativi su cui torneremo.

Se, invero, come abbiamo detto, non sentiamo grande assillo relativamente ad una precisa demarcazione del settore operativo, totalmente inversa è la posizione avuto riguardo all'Estimo generale: qui siamo pronti ad invocare una globalità di contenuti nel senso di interesse di schema metodologico per esprimere un giudizio di stima su un bene generico. Un processo selettivo se ha giustificazione di settore, non la ha nel metodo. Siamo consapevoli delle responsabili implicanze; infatti, chi conosce l'Estimo generale, nella forma monoblocco postulata, dovrebbe sapere affrontare l'intero universo della casistica estimativa. È una nostra convinzione, fatta salva la conoscenza "tecnica", che è un prezioso enunciato estimativo. La rilevanza posta sull'Estimo generale riflette un nostro atteggiamento didattico: i nostri sforzi didattici, infatti, convergono tutti nell'Estimo generale, presentando la casistica rurale come "deformazione applicativa" del metodo. Anche questo aspetto sarà ripreso; per ora ci soffermiamo, più approfonditamente non certo esaustivamente sui contenuti dell'Estimo generale.

4.1. *I contenuti dell'Estimo generale*

In approssimazione, un punto di partenza allo svolgimento può essere costituito da una identificazione: *l'Estimo generale è il canone*, così come lo abbiamo sintetizzato e che di nuovo, per comodità, riportiamo: «Nelle coordinate spazio e tempo, per matrici le più disparate, insorgono quesiti di stima richiedenti un giudizio di stima. Essendo vettore lo scopo o ragion pratica, si individua l'aspetto economico che si quantifica monetariamente con metodo comparativo (unico) articolandosi in due procedimenti comunemente indicati sintetico e analitico per capitalizzazione del reddito, calati in supposte condizioni di ordinarietà, con ritocco mediante aggiunte e/o detrazioni». Come si sia pervenuti al canone ha importanza e, nella letteratura estimativa, un tentativo di coordinamento storico-evolutivo c'è stato [8]; un secondo studio più completo potrebbe essere affrontato esistendo un insieme notevole ed interessante di studi storici particolari [9]. In merito non abbiamo competenza eppertanto, presentato il canone, poniamo l'alternativa o questo è completo e dunque nulla c'è da dire e quindi la identità «Estimo generale = canone» esaurisce i contenuti dell'Estimo generale o questo va rivisitato. È ovvia la validità della seconda alternativa sia perché è innegabile il divenire evolutivo,

sia perché esso (il canone) ora è soggetto a perfezionamento, ora a complementamenti, ora a critiche fino alla violenza del suo globale rifiuto. Nel prosieguo espositivo adotteremo il seguente processo: saranno ripresi gli elementi di perfezionamento, di completamento, di critica e saranno messi in correlazione con il canone; può risultare che essi:

- non sono altro che esplicitazione di contenuti già posseduti (esogenizzazione di contenuti);
- che essi rappresentino dati *nuovi* inseribili nel metodo (endogenizzazione di contenuti);
- che essi non appartengono al metodo;
- che essi possono costituire un nuovo metodo.

Una questione la vogliamo liquidare subito: l'argomento CONTENUTI DELL'ESTIMO GENERALE è veduto nella sua interezza e non per segmenti puntuali; in ballo c'è il METODO. Questo è un invito a quegli Studiosi che rigettano l'intero canone: si debbono presentare al tempio con un metodo completo ed alternativo; per quanto a noi cognito, le critiche ci sono ma non c'è l'alternativa cioè non c'è un altro canone sostitutivo. Affermare l'inidoneità della "epistemologia" — il termine non è nostro — è bello e seducente, ma bisogna dare i contenuti metodologici dell'altro Estimo, se c'è.

Solleticati dalla grossa parola "epistemologia" e impigriti dagli anni, abbiamo trovato appagamento in una semplice definizione di vocabolario: *studio critico della struttura conoscitiva delle scienze* ed a questa ci siamo adeguati per la chiarificazione delle basi epistemologiche dell'Estimo con lo scopo di saggiare il grado di resistenza dell'Estimo alle critiche. Così ci siamo avventurati nel terreno che segue.

* * *

Finora e con studiata accuratezza, anche a costo di imprecisioni linguistiche, abbiamo evitato l'uso della parola "valore"; l'abbiamo scritta una sola volta nella frase *L'Estimo è la dialettica del valore*. Ora la questione va posta in termini discorsivi.

È strano, che tutti gli Studiosi di Estimo non si siano posti il problema del valore; in Italia ci sono stati due tentativi abbastanza recenti nel notevole supposto di derivare un "metodo" dalla teoria del valore [10,11]. Altrove, le cose — per quanto a noi cognito — non stanno tanto diversamente; in qualche manuale statunitense [12], invero, un primo capitolo è dedicato al concetto di valore ma non in coordinazione dialettica per trarne una teoria estimativa, bensì in una rassegna di enunciati definitori secondo vari Economisti, vecchi e nuovi; i vecchi prevalgono. Eppure Estimo e Valore sono interdipendenti se l'Estimo "giudica" il valore — la parola "giudica" non è molto esplicita, il suo Padre è coerente se l'Estimo è la scienza del *giudizio* di stima [13] — o se l'Estimo "misura" il valore. Nell'un caso o nell'altro la nozione di valore è essenziale. La questione la poniamo sub: dalle teorie del valore sono estraibili indicazioni metodologiche da endogenizzare nel canone?

Le teorie del valore le sistematizziamo in due blocchi: teorie ontologiche e teorie fenomeniche. La sintesi è arrogante ma compatibile.

Le prime — attribuite al filone cosiddetto classico, non per supremazia intellettuale quanto per collocazione temporale e quindi per sequenza storica — cercano disperatamente di rispondere alla domanda: che cosa è il valore. Cercano la “sostanza” valorificante per cui e secondo cui una cosa ha valore e credettero di trovarla nel lavoro e posero l’eguaglianza $\text{Valore} = \text{lavoro}$. Con buona pace di tutti, la teoria del valore/lavoro — sul piano pragmatico cioè della vita vissuta — è fallita, suscitando la ferocia della espressione: «*La teoria marxiana del valore-lavoro ha perduto gran parte della sua efficacia scientifica quando è stato dimostrato che, appunto, i prezzi più interessanti, quelli di equilibrio così come quelli effettivi, non sono affatto proporzionali alla quantità di lavoro incorporato nelle merci. Il fallimento della trasformazione marxiana dei valori in prezzi è ormai riconosciuto dagli stessi marxisti, i quali, ovviamente, restano marxisti per altre ragioni* [14]». Nonostante l’ammonimento più che autorevole, vero, Qualcuno [10] in Italia s’è provato a cavare un “metodo” da questa teoria ontologica (non ce n’è un’altra). Il tentativo è nobile ma crediamo di averne dimostrato l’inconsistenza estimativa [15].

Le teorie ontologiche, estimativamente, non hanno valenza alcuna. Quelle fenomeniche appartengono alla natura umana; non hanno niente di “metafisico”. Per queste teorie, difforni formalmente, il valore è *un rapporto di relazione fra le cose*. Una cosa vale nei termini di un’altra che la misura e viceversa. Dieci pecore si scambiano con una vacca, orbene il valore di una vacca è pari a 10 pecore (unità di misura) e viceversa. L’esemplificazione è sterminata e ci dispensa dal continuare; il dato fenomenico reale è incontrovertibile: si ha valore solo nel rapporto di relazione tra cose. Il “velo monetario” non annulla il rapporto di relazione ma lo rende universale a mezzo della moneta. Il valore “rapporto di relazione” espresso in moneta è detto prezzo. Scrivendo quello che scriviamo c’è venuta peregrina l’idea che, dunque, l’unità di misura universale è l’unità monetaria ed essa non partecipa al requisito “standard”, come per le unità di misura di altre scienze. La variabilità del potere di acquisto richiamerebbe una instabilità “metrica” di cui non sappiamo dire chiaramente il significato estimativo; può essere materia di riflessioni future.

Fenomenicamente il valore è un rapporto di relazione fra cose: una cosa vale nei termini di un’altra cosa; che questo rapporto si realizzi secondo principi marginali o non marginali all’Estimo non interessa perché deve misurare il rapporto, non spiegarlo che è compito dell’investigazione economica. L’Estimo può fare a meno della o delle teorie della distribuzione.

Stabilito che il valore è un rapporto di relazione fra cose, il concetto si può tradurre in termini empirici: l’una cosa compara (o è comparata) con un’altra. Il principio comparativo proprio dell’Estimo qui trova la sua razionale radice; esso è l’unica base epistemologica dell’Estimo; il canone, nel suo sviluppo corrente di processo — analitico o sintetico — non è epistemologia, è dialettica

del principio comparativo da cui la definizione più completa l'*Estimo* è la *dialettica della misura del valore*. È conseguenziale che un'*Estimo* nuovo si può fondare soltanto sulla base di una teoria del valore che sia diversa — purché valida — da quelle formulate. Il concetto espresso è fondamentale ed avvertito, forse in maniera inconscia, da coloro i quali rifiutano il canone tant'è che presentano all'attenzione dell'intelligentia estimativa una facies del valore che essi suppongono diversa, alcuni come *valore sociale* [10], altri nella forma letteraria di *valore soggettivo*. Invero, per quanta attenzione abbiamo dedicato alla lettura di ciò che s'è scritto sul valore soggettivo, esso non sembra proponibile in termini di definizione. A volte pare che si debba intendere in senso rigorosamente individuale: ogni *singolo* uomo attribuisce un valore alle singole cose. È una specie di ontologismo psicologico. Il concetto non serve perché arbitrario. A volte pare si debba intendere in senso collettivo: sono gli uomini ad attribuire valore alle cose. Ma come? La risposta è cartesiana, chiara e distinta: mettendole in rapporto di relazione, sicché l'una cosa esprime il valore di un'altra cosa e viceversa; il velo monetario, cioè l'intermediazione della moneta non cambia l'essenza dei fatti. Non v'ha dubbio dell'esistenza di componenti soggettive-psicologiche-individuali ma esse si decompongono nel rapporto di relazione: qualunque sia la carica psicologica del detentore delle 10 pecore in rapporto di relazione con 1 vacca, nell'atto pragmatico tutto si oggettivizza. Si ritorna così all'origine ed il valore soggettivo non esiste fenomenicamente. Si è tentato un processo razionalizzante ma, del resto, gli stessi propugnatori del valore soggettivo ritornano alle origini vuoi in termini verbali: "soggettività quale soggetto per una *oggettività*"; vuoi in esplicitazione di contenuto. «Attraverso una prospezione socio-economica si può stabilire nel contesto di certi indirizzi di politica economica e fiscale, quale carica enuclea la fascia sociale che ingloba i soggetti interessati al quesito di stima da risolvere. Sulla base di queste conoscenze, di non difficile acquisizione, è possibile formulare un primo giudizio di stima che potremmo qualificare *oggettivo* ... Apportando al valore *oggettivo* quelle variazioni correlate alle situazioni specifiche dei soggetti implicati nella stima, si trova un valore soggettivo che trova giustificazione nelle motivazioni di base che l'estimatore dovrà esporre».

A meno di nostre aberranze, il canone dice, ab antico, proprio così: determinazione del valore oggettivo su base comparativa di rapporti di relazione d'insieme; aggiunte e detrazioni correttive connesse a componenti particolari o particolarizzanti, comprese componenti epifenomeniche, anche di tipo soggettivo delle persone implicate nel quesito. La questione è liquidata con la raccomandazione di non mettere vino vecchio in otri nuovi, tuttavia ci sarebbe da sottolineare un elemento di incoerenza tra contesto di certi indirizzi di politica economica e fiscale e "soggettività"; infatti la norma politica o fiscale che sia, azzerà le componenti soggettive se il soggetto deve sottostare alla norma.

Non si può disconoscere la nobiltà degli sforzi, ma hanno un loro limite: un

nuovo Estimo cioè il ripudio dell'unica sua base epistemologica qual è la comparazione, è possibile solo con l'accettazione di una nuova teoria del valore che non sia un rapporto di relazione. Il valore soggettivo non ha questa possibilità scientifica nemmeno nelle condizioni ottimali di "potere" soggettivo e cioè il monopolio unilaterale: la soggettività monopolistica, qualunque sia la sua amplitudine, entra in rapporto di relazione con la "capacità di spendita" dell'altro o degli altri operatori.

Fuori dall'ottica del valore, un libro [16] di Estimo che di tutto parla fuorché di Estimo, tuona epistologicamente per la rifondazione dei contenuti disciplinari dell'Estimo nelle Facoltà di Architettura, sulla base dell'analisi dei costi di insediamento sub trasformazione di risorse impiegate nell'edilizia. Ma, ab antico, il canone non contiene con la denominazione "aspetti economici" tanto il *costo* quanto il *valore di trasformazione*? Esplicitizzare questi per il settore edilizio epistemologicamente è meno che niente.

* * *

La duplice conclusione che il valore è un rapporto di relazione e che l'Estimo ad esso si unisce nel derivare (mutuare) dal rapporto di relazione il principio base (l'unico) della sua epistemologia e cioè il principio comparativo, potrebbe sembrare preclusivo di ogni proiezione futura o futuribile. Siffatta interpretazione non è affatto vera; dimostra soltanto che per aversi un nuovo Estimo è necessaria una teoria del valore diversa ma più "vera" di quelle possedute. In proiezione futura si intravede qualcosa?

È presente nella cultura del valore una spiegazione di sintesi presentata agli Studiosi nella forma *Teoria unificata del valore economico* [17]; una sola teoria che spiega il valore; la esporremo nel suo nucleo essenziale avvertendo che sono le teorie ontologiche a risolversi nelle teorie fenomeniche e per ciò stesso l'Estimo canonico non muta di una jota, anzi si riconfermerebbe come valido. La teoria unificata si fonda su un principio di equivalenza e sul concetto di processo produttivo come processo di trasformazione disteso nel tempo, sicché il processo produttivo ha un inizio al momento 0 (zero) ed una fine al momento n . Orbene, nella produzione l'insieme degli inputs eguaglia gli outputs, ma le due entità sono differite nel tempo.

Posticipando i primi a tasso definito si ha:

$$\text{input} (1 + r)^n = \text{output}$$

Scontando i secondi a tasso definito l'eguaglianza è ponibile:

$$\text{inputs} = \text{outputs} \frac{1}{(1 + r)^n}$$

È una forma esplicita del rapporto di relazione come si realizza — e l'Estimo canonico è conseguenziale — non solo nelle teorie fenomeniche ma in quelle ontologiche — marxiana per capirci — le quali per rendere ragione del capitale come "costante" e per verificare valore = lavoro pongono r uguale a 0

(zero) per cui

$$(1 + 0)^n = 1 \text{ e } \frac{1}{(1 + 0)^n} = 1, \text{ dunque,}$$

$$\text{inputs} = \text{outputs}$$

Sottolineiamo all'attenzione il significato da attribuire al tasso di sconto; nella configurazione di una teoria unificata del valore economico: esso non è altro che un numero puro così dice l'economista citato; noi estimatori anni orsono dicemmo è un numero puro quale coefficiente convertitore di un flusso in fondo [18].

Oltre a quanto detto, c'è ancora un altro aspetto della questione da mettere in luce. Infatti, se i rapporti di relazione tra cose sono istantanei mentre le cose sono differite, temporalmente, in termini di valore esse devono diventare contemporanee. Il mezzo tecnico sono le operazioni ora di montante ora di sconto. Il concetto di istantaneità è essenziale all'Estimo ma è il concetto che è estimativo non le tecniche di calcolo; con questa distinzione ci si può liberare, finalmente, dell'avvilente riduzione dell'Estimo a complesso di esercizi di aritmetica finanziaria.

Oltre la teoria unificata del valore economico, la nostra prospezione non è arrivata ad altra barriera se non quella di una enunciazione di Naisbitt [19]: *«Abbiamo bisogno di creare una teoria del valore della conoscenza per sostituire la superata teoria del valore lavoro di Marx. In una economia della informazione, il valore è aumentato, non dal lavoro, ma dalla conoscenza. La teoria del valore lavoro di Marx, nata agli inizi dell'economia industriale, deve essere sostituita con una nuova teoria del valore della conoscenza»*. L'enunciazione è acerba rispetto al tempo e troppo generalizzata per derivarne contenuti estimativi futuri o futuribili.

* * *

Dalla epistemologia al suo sviluppo in processo di metodo, il passaggio è obbligato.

La sequenza rapporto di relazione \rightarrow principio comparativo nell'Estimo canonico, venne formalizzata:

$$V_x : P = \Sigma V : \Sigma P$$

Il rapporto di relazione, è generale: tutte le cose possono essere misura di altre cose. Nell'applicazione estimativa la proporzione è settoriale per affinità di beni: il valore di un bene si stima per comparazione a rapporti di relazione storicizzati di beni affini. Accuratamente abbiamo evitato la parola "omogenei" come nelle locuzioni correnti; se V_x e ΣV sono perfettamente omogenei si cade nel più rigoroso tautologismo e, forse, quesiti estimativi non ne sorgerebbero; in effetto V_x e ΣV portano con sé caratteri di atipicità e ciò non esclude la validità metodologica del principio comparativo, purché V_x e ΣV

siano affini e ricadenti nello stesso settore. Ammesso quanto sopra, V_x , per essere uguale a:

$$P \cdot \frac{\sum V}{\sum P}$$

è carico di tutte le atipicità proprie e specifiche di $\sum V$, non esprime in effetti il valore di stima del bene x , esso esprime un “valore di gruppo” e, in senso unitario, un “prezzo di gruppo”. Esso va raffinato con scarti positivi o negativi in rapporto alle differenze finite tra V_x e $\sum V$; è una maniera elegante per riproporre l'importanza dell'istituto delle aggiunte e delle detrazioni, già proprio dell'Estimo canonico. La atipicità non è un vincolo; l'affermazione secondo cui essa rende non valido l'Estimo non è vera.

L'attenzione discorsiva è stata posta su V_x e $\sum V$; adesso ci si sposta su P e $\sum P$; qui, invero, più che di affinità bisogna parlare di omogeneità; la colleganza deve essere più stretta per rendere più razionale il segno di eguaglianza dei due termini. Chiarito il concetto, si passa alla tipologia di P . Sono tecnici ed economici. Per quanto strano sembri i critici dell'Estimo canonico lasciano intangibili i parametri tecnici e si appuntano su quelli economici identificati nel reddito e nel tasso di capitalizzazione. Sviluppando la proporzione formalizzata, si ha per elementari passaggi:

$$V_x = R \frac{1}{r}$$

a significato istantaneo per cui il concetto di previsione non serve (previsione di redditi futuri); del resto è corrente nella cultura estimativa il principio della permanenza delle condizioni; accettato questo, non c'è niente da prevedere: l'attuale sconta tutte le attese future e la previsione restringe il suo contenuto alla possibilità di scarto tra valore stimato e valore attualizzato nel rapporto di relazione.

Ma le critiche maggiori sono appuntate su R e r di derivazione marginalista e, per una ingiustificata estensione, su tutto il “canone”.

È stato affermato che il canone estimativo ha un supporto marginalistico e questo non avrebbe riscontro reale; esso — il canone — non servirebbe a nulla; potrebbe essere il ricordo di una sistemazione più o meno coerente di proposizioni. Al posto delle ipotesi marginaliste bisogna sostituire — si afferma — quelle non marginaliste da cui la rivoluzione estimativa.

Invero, la rivoluzione estimativa non c'è in quanto la sostituzione non intacca la base epistemologica comparativa che, anzi, pare accettata dai padri della critica. In inchiesta ci sono le grandezze che entrano nel calcolo nel processo estimativo e il loro presunto collegamento al marginalismo. Ma è proprio così? Non è vero, per cui le critiche sono requisitorie nulle, però hanno il merito non disprezzabile di esplicitare l'Estimo canonico nella sua ricchezza contenutistica, ignorata.

Nell'Estimo classico non si parla mai di azienda marginale bensì di azienda ordinaria e noi siamo peccatori di un tentativo di raccordo tra l'una e l'altra che ci stimolò alla teorizzazione del profitto normale [20]. In forma culturalmente esplicita siamo fuori dalle maglie marginaliste da gran tempo [18] e la cosa è stata capita da un largo strato di Estimatori agraristi e da Qualcuno non agrarista [21]; altri ignorano il fatto.

Né ancora il marginalismo ha sede nel supportare R e r , per la tecnica stessa di processo. Riferendoci all'Estimo agrario — è così anche in altri settori di suddivisione convenzionale — e richiamando i noti simboli in cui $R = Bf$, se non andiamo errati, è *residuale* per essere l'incognita dell'equazione:

$$BF = Plv - (I + Sa + St + Sv + Q + Tr)$$

Che Bf risponda alla produttività marginale del capitale fondiario o non risponda per altri motivi di equilibrio discosto — forze tensoriali per cui la distribuzione è cadenzata dalla conflittualità tra capitale e lavoro o da altre cause — non sono fatti estimativi. L'Estimo accetta la situazione del momento storico, in cui le grandezze si realizzano secondo la griglia marginale o secondo non marginalità e ne estrae la grandezza espressa, per le sue finalizzazioni. D'altro canto, i valori reali si quantificano secondo il momento storico: in realtà marginale si equilibrano alla produttività marginale, in realtà non marginale si adeguano ad essa in comportamento coerente. Se prevale il lavoro, ad esempio, dovrebbero comprimersi i valori capitali, ma così non accade. In ipotesi della prevalenza suddetta, il reddito di capitale si comprime al di sotto di uno status di equilibrio marginalistico, ma si raccorda alla sua matrice con un tasso di capitalizzazione basso, al di sotto di uno status di equilibrio della produttività marginale; al limite il valore può anche aumentare e questo, che ha parallelismi analogici con il paradosso di Child, lo chiamiamo paradosso del valore. Il fatto è evidente, oggi, se si raccordano i valori del capitale fondiario al suo rendimento ed è ancora più evidente in periodo inflazionistico.

L'ultima notazione ci introduce alla grandezza r , nella accezione di tasso di capitalizzazione. Mutatis mutandis, si può ripetere quanto detto per R , laddove si voglia considerare r aspetto unitario di R . Comunque, non è subbietto al marginalismo se si accetta la definizione che il tasso di capitalizzazione non è r ma il suo inverso $1/r$ e che esso non è altro che un fattore di conversione di flusso a fondo. Se questo non si accetta è quasi inevitabile la sua identificazione al tasso di interesse e ritorna il problema della sua colleganza o meno con il "margine". Il problema è economico, non è affatto estimativo e quel che più conta, è estraneo al processo. Infatti, l'Estimo calcola r (per la verità il suo inverso) come risultante ponderata di $\Sigma V/\Sigma P$ cioè:

$$\frac{1}{r} = \frac{V_1 + V_2 + V_3 + \dots + V_n}{R_1 + R_2 + R_3 + \dots + R_n}$$

e per accontentare gli agraristi:

$$\frac{1}{r} = \frac{V_1 + V_2 + V_3 + \dots + V_n}{Bf_1 + Bf_2 + Bf_3 + \dots + Bf_n}$$

Dunque r è grandezza reale, desunta sperimentalmente da rapporti di relazione reali; se questi sono supportati da una realtà in equilibrio marginalistico r coincide con la produttività marginale unitaria del capitale; se sono supportati da equilibri diversi, la coincidenza non c'è. Estimativamente la questione non ha peso: tecnica di determinazione ed entità calcolata transcendendo il problema della distribuzione, accettano quella reale, conservando ogni validità parametrica qualunque sia la situazione storica. Ancora è opportuno intrattenersi sul tasso di capitalizzazione sia per definirne la natura, sia per tecniche determinative. Relativamente al primo aspetto s'è detto in precedenza, contestualmente ad altro discorso; qui si riprendono alcuni concetti per enucleare l'argomento nella sua autonomia. Il tasso di capitalizzazione è:

- una grandezza autonoma
- una grandezza reale ma quantitativamente non uniforme per settori e nell'interno del settore ⁽³⁾
- un numero puro
- un fattore convertitore *non lineare* di un flusso in un fondo
- la sua determinazione estimativa non abbisogna di ipotesi marginaliste o non marginaliste.

Allacciandosi all'ultimo punto — determinazione estimativa — è possibile proseguire in un discorso di approfondimento, partendo dalla relazione flusso/fondo. Infatti, correlando direttamente valore (V) e tasso di capitalizzazione si può dire in termini cartesiani che V tende ad infinito quando r tende a 0 (zero) e viceversa V tende a 0 (zero) quando r tende ad infinito. Nei due intervalli ($V \rightarrow \infty$ e $V = 0$) V varia non linearmente al variare di r , perché matematicamente $V = R/r$ si può porre come equazione di una iperbole equilatera e fenomenicamente perché i decrementi di V all'aumento di r sono meno che proporzionali rispetto all'aumento di V al decrescere di r . Capitalizzando 100 al 4% si ha un valore di 2.500; scattando positivamente un punto cioè per $r = 5\%$, il valore è 2.000; in assoluto il valore decresce di 500; in relativo del 20%; invece scattando negativamente di un punto cioè per $r = 3\%$, il valore è 3.333,3 in assoluto il valore aumenta di 833,3, in relativo del 33,33% ⁽⁴⁾.

⁽³⁾ La nozione è vecchia, rinvenibile all'"alba" dell'Estimo.

⁽⁴⁾ Scusandoci per la elementarità, l'asserito ha verifica sperimentale esemplificando con la capitalizzazione di R pari a 100 a tassi crescenti da 0,01 a 0,12 per scatti unitari di un punto.

I valori corrispondenti sono [$R = 100 = K$ (costante)]:

Le implicanze estimative in senso pratico sono notevoli. Infatti,

$$\frac{1}{r} = \frac{\sum V}{\sum R}$$

dà un tasso medio, di settore e di gruppo, da adattare al V_x da stimare. Gli adattamenti sono correlati, come è noto all'Estimo classico, ai *comodi* e agli *scomodi* che *non si possono porre in collimazione* essendo l'influenza sul valore di andamento iperbolico e non lineare nel caso di $V = R/r$.

Conseguono nozioni pratiche di enorme valore. In primo luogo non si possono cumulare con logica lineare comodi fra loro e scomodi fra loro. Se due comodi sono stimati influenti — 0,01 ciascuno e si totalizzano — 0,02, un tasso medio 0,04 diventa 0,02, il valore raddoppia, ma il primo — 0,01 influisce per il 33,33% dell'aumento; il secondo per il 66,66%. Ovviamente è equivalente il discorso per il contrario caso degli scomodi. Di questo bisogna tener conto nella valutazione dei "comodi" o degli "scomodi".

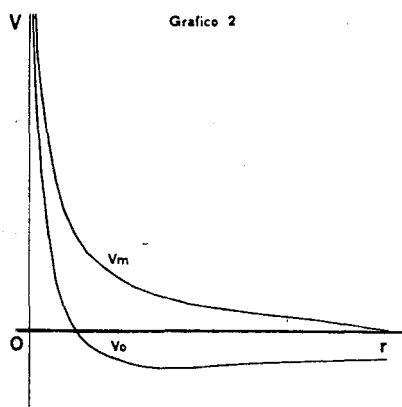
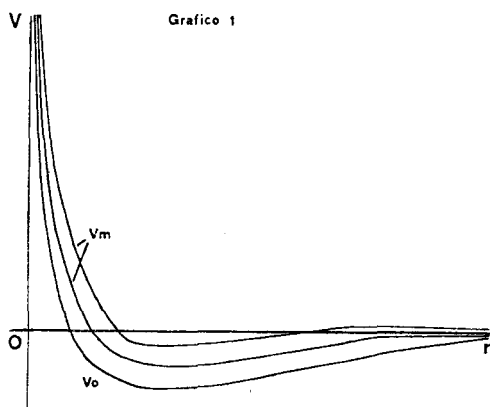
C'è ancor di più stressante allorché si mettono in correlazione comodi e scomodi. Quantificare una serie di comodi (cause discendenti perché fanno diminuire il tasso) — 0,004; — 0,005; — 0,001 totale 0,01 ed una serie di scomodi (cause ascendenti perché fanno aumentare il tasso) + 0,006; + 0,007; + 0,002 in totale 0,015 e concludere con il tasso di base va "aggiustato" aumentandolo di $0,015 - 0,01 = 0,005$, come pare si legga in un manuale di Estimo e in qualche scritto monografico, è teoricamente e praticamente sbagliato.

Identicamente le cose stanno in tema di terreni arborati, dove il coefficiente $1/r$ diventa $1/(1 + r)^n - 1$ ⁽⁵⁾, dove la correlazione reddito/tasso di capitalizzazione non lineare è molto più marcata e non obbedisce al comportamento dell'iperbole equilatera. Il secondo coefficiente correlato al valore della sommatoria dei redditi periodici presenta risultanze quasi paradossali: il valore assume grandezze positive, nulle, negative in funzione del tasso.

r	V	%
0,01	10.000,00	100,00
0,02	5.000,00	50,00
0,03	3.333,33	33,33
0,04	2.500,00	25,00
0,05	2.000,00	20,00
0,06	1.666,66	16,66
0,07	1.428,57	14,28
0,08	1.250,00	12,50
0,09	1.111,11	11,11
0,10	1.000,00	10,00
0,11	909,09	9,09
0,12	833,33	8,33

(5) È degna di studio una eventuale correlazione tra $1/r$ e $1/(1 + r)^n - 1$

Procediamo con ordine seppure con sinteticità. Anche V_O e V_M tendono ad infinito o a 0 (zero) rispetto al variare del tasso, in andamento non lineare e nemmeno iperbolico. Per significanza pratica assumiamo il caso dell'orizzonte a destra, cioè tendenza a 0 (zero) all'aumentare del tasso. V_O e V_M tendono a 0 (zero) all'aumento del tasso, però già assumono il valore 0 (zero) ad un saggio finito, per poi passare a valori negativi [tendendo a 0 (zero) dal quadrante negativo e in alcuni casi da quello positivo per passaggio a valori positivi⁽⁶⁾]. Il tasso per cui V_O e V_M assumono valore 0 (zero) è stato chiamato *tasso di capitalizzazione critico* [22]. La nozione è importante praticamente perché per valutazioni di V_O e V_M , il tasso effettivo bisogna ricercarlo nell'intervallo da 0 (zero) al tasso di capitalizzazione critico esclusi entrambi (v. grafico 1). Particolare per particolare: V_M , generalmente, negli anni intermedi tende a 0 (zero) all'aumentare del tasso solo all'infinito, senza passare dal valore nullo; non esplicita, dunque, un tasso di capitalizzazione critico. V_O , se il costo dell'impianto è riferito al momento 0 (zero), tende al numero che quantifica il costo stesso e perciò assume all'infinito un valore negativo ($V_O = -K$), ammettendo però un tasso di capitalizzazione critico (v. grafico 2).



Andamento dei valori di V_O e V_M al variare del tasso di capitalizzazione.

⁽⁶⁾ L'affermazione che all'aumentare del tasso diminuisce il valore non è generalmente vera. Infatti, è ovvio che quando il valore tende a 0 (zero) dal quadrante negativo si ha: il valore aumenta all'aumentare del tasso. Scherzi matematici!

Tutta la concettualità espressa è traslabile alla stima di aziende in fase di trasformazione che presentano costi negativi che precedono i ricavi e, certamente, il campo di validità, non esplorato, sarà più vasto. Quanto esposto sul tasso di capitalizzazione, nelle ultime pagine risponde ad un processo di esogenizzazione di contenuti impliciti dell'Estimo classico e veste di panni scientifici l'enunciato ricorrente: la scelta (del tasso di capitalizzazione) è lasciata, come sempre, alla facoltà di sintesi del perito. Si tratta di studi di approfondimento che, certamente, si collocano fra quelli più seri della ricerca estimativa.

* * *

Finora si è parlato secondo un approccio esplicitante l'Estimo classico, cioè con una dialettica esogeneizzante gli enunciati del canone ricchissimo di "ignorati" contenuti. A partire da questo momento l'ottica è totalmente diversa e sarà quella **additiva** come capacità del canone ad assorbire processi di valutazione messi a punto in connessione allo slargamento della casistica che fa emergere la necessità di un giudizio di stima. La matrice di questa nuova casistica, per larghissima parte, si può far risalire alla problematica territoriale i cui contorni, invero, non sono perfettamente definiti. L'insieme dei problemi è vastissimo e in collegamento ad una enucleazione selettiva di essi, ricadenti probabilmente nell'area estimativa, si può porre la sistematica:

- valutazioni derivanti da consumo inquinante
- valutazioni derivanti da programmate destinazioni d'uso.

La prima categoria, in linguaggio estimativo, si può formalizzare: stima dei danni da inquinamento ed avendo già trovata nella letteratura una buona rassegna con, altresì, indicazioni metodologiche [24], questa è di seguito riportata in nota (').

(') a) *Danni al patrimonio dei beni culturali*. La metodologia di stima ipotizza il danno pari al costo del restauro e della conservazione necessario per contenere il degrado del patrimonio entro i limiti corrispondenti al deterioramento normale quale si verificherebbe in assenza di effetti inquinanti.

b) *Danni al settore agricolo*. La metodologia di stima fa riferimento esclusivamente ai danni provocati dall'irrigazione con acque inquinate per effetto di scarichi urbani ed industriali. Tali danni sono stati valutati od in base alla riduzione del reddito aziendale conseguente alla flessione quantitativa e qualitativa della produzione od in base agli aumenti dei costi causati dall'incremento delle spese di conduzione e delle quote d'ammortamento dei capitali necessari per mantenere l'originario livello quantitativo e qualitativo della produzione.

c) *Danni al settore turistico*. La metodologia di stima dei danni relativi a questo settore consiste nella determinazione della diminuzione degli "activity days", e cioè delle giornate di attività fruibili nelle diverse zone turistiche, calcolate sulla base di standards di utilizzazione espressi in termini monetari, riferiti alla spesa media turistica giornaliera.

d) *Danni alle risorse idriche per approvvigionamento potabile ed industriale*. La metodologia di stima si articola nella determinazione sia dei costi aggiuntivi di trattamento delle acque, sia degli aumenti delle quote di manutenzione e di ammortamento degli impianti ed attrezzature (soggetti a maggiore logorio in conseguenza degli effetti inquinanti) ed infine delle perdite qualitative e quantitative della produzione industriale.

L'intero plesso metodologico indicato si può uniformare nel concetto di costo o di conservazione o di ripristino. Il fatto nulla toglie e nulla di nuovo dice in termini estimativi, in quanto l'Estimo già possiede la nozione di processo secondo il costo che è un aspetto fenomenico del valore quando è in rapporto di relazione dal punto di vista della sua genesi. Se mai c'è da dire quanto segue: finora l'Estimo ha riguardato il costo sub "costo di produzione", non esauriente la concettualità di costo, in sostanza si tratta della messa in evidenza di contenuti posseduti ma non esplicitizzati in termini estimativi.

L'altra categoria — valutazioni derivanti da programmate destinazioni d'uso (del territorio) — non è aliena all'Estimo, anche se con connotati assai parziali e ristretti al solo settore agricolo; in essa rientrano le stime connesse al riordino fondiario casistica vecchia e già nota all'Estimo e risoluta con procedure classiche. In accezione più vasta che non legata al solo settore agricolo si richiama la nozione di pianificazione territoriale abbastanza contornata per quanto attinente l'espansivo insediamento dell'uomo sul territorio; la visione è rigorosamente urbanistica e non è chiaro se, invero, i processi sono di tipo economico o di tipo estimativo; in un manuale di Estimo [25], il capitolo che tratta l'argomento va sotto il titolo *Le tecniche economiche nella pianificazione territoriale*. Volendo accettare un'opzione estimativa, il quesito si pone scarnamente: determinazione del costo addizionale relativo ad un nuovo abitante addizionale. In sostanza si tratta, senza mutatis mutandis, della nozione di costo marginale ed è per ciò che, probabilmente, la questione ricade nell'ambito dell'economia; tuttavia se proprio si vuole che vesta un abito estimativo la cosa è agevole per rientro nella nozione di costo, in facies di margine; insomma viene ad esser più evidente che il "costo" in senso estimativo non si esaurisce nel costo di riproduzione. I territorialisti presentano il caso con la locuzione «Analisi di soglia» che ha ragione d'essere per il fatto che esistendo già un dato costo insediativo (costo di soglia), bisogna calcolare un costo incrementale. Il salto di soglia può essere continuo ma con scarti maggiori di

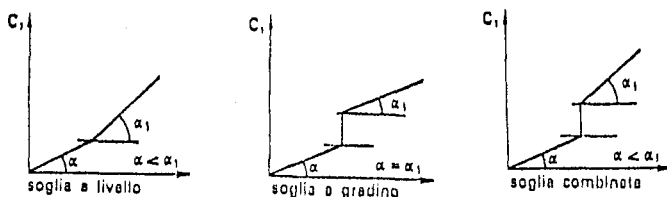
e) *Danni al patrimonio ecologico*. I danni conseguenti al degrado del patrimonio ecologico per effetto dell'inquinamento vengono valutati in base a due distinti procedimenti. Il primo ipotizza il danno pari al costo teorico che ordinariamente si sarebbe disposti a sopportare per la fruizione del patrimonio ecologico. Il secondo, di più valida applicazione, si articola sul valore di surrogazione: il danno viene determinato in base al valore di altri beni o servizi sostitutivi di quelli danneggiati.

f) *Danni al patrimonio immobiliare urbano*. La metodologia adottata propone l'equivalenza tra il danno ed il maggior costo di manutenzione necessario per eliminare gli effetti dell'inquinamento atmosferico sugli edifici.

g) *Stima del costo per l'eliminazione dell'inquinamento provocato dagli scarichi industriali*. La metodologia di stima dei costi relativi alla eliminazione dell'inquinamento atmosferico di origine industriale (costi che rappresentano un aspetto, indiretto dei danni da inquinamento), si incentra sulla spesa per acquisto ed installazione di impianti di depurazione come percentuale, variabile per i vari settori produttivi, degli investimenti fissi annui.

costo, discontinuo con scarti di prezzo proporzionali o maggiori; da qui la triplice casistica formale:

- analisi di soglia a livello
- analisi di soglia a gradino
- analisi di soglia combinata.



* * *

Con possibili contenuti estimativi si parla molto, oggi, dei processi di investimento sia per misurarne la redditività, sia per orientamento di scelta nelle condizioni tecniche di processi alternativi. Al livello micro, il caso, o i casi, non sono ignoti all'Estimo basta pensare ai miglioramenti fondiari che però presentano una doppia faccia: ex ante = convenienza dell'investimento; ex post = valutazione dell'investimento ai fini del rimborso (indennizzo) all'esecutore. Invero, a volere essere scientificamente onesti, traguardando redditività e convenienza si è più sul terreno dell'Economia; l'Estimo ha ben poche connessioni. Pro o contro, forse si calpesta un poco la terra di nessuno come zona indeterminata d'indagine di più discipline. In ogni caso, dall'osservabile s'è derivata l'analisi costi-benefici (ACB), mettendo in rapporto di relazione attuale la sommatoria dei costi e la sommatoria dei ricavi. Il processo è di accumulazione iniziale in obbedienza al principio di istantaneità e se mai un risolto estimativo lo si potrebbe intravedere nella scelta (come stima) del tasso di capitalizzazione; il traslato è forzato; tale scelta a livello macro è subbietta a finalità politiche.

Per avere indici di valutazione, le due identità scontate C e B vengono messe in rapporto di relazione secondo il criterio:

- delle differenze

$$B - C$$

- del rapporto

$$\frac{B}{C}$$

- del saggio di redditività attualizzato

$$B = C$$

secondo cui le operazioni di sconto delle due sequenze dei costi e dei benefici vengono effettuate ad un tasso tale da rendere uguale l'ammontare attuale tanto dei costi quanto dei benefici.

L'ultimo criterio coincide con il saggio di rendimento interno e come presentazione applicativa; anni orsono, uno studioso [26] prescelse l'estimativa casistica della stima delle colture arboree. Si ebbe una identità matematica tra tasso di rendimento interno e tasso di capitalizzazione critico.

Alla nostra cultura è presente, ma vaga, la nozione di *impatto ambientale*, creduta riconducibile nell'ambito estimativo; non siamo gran che convinti senza negare eventualità positive, poiché a grandezze quantificabili monetariamente, nell'impatto ambientale soccorrono altre grandezze la cui monetizzazione è aleatoria quando impossibile per natura. Così, almeno desumiamo da [24]: «... il fenomeno ambientale si sottrae, di fatto, alle valutazioni monetarie. Di qui la nascita della valutazione dell'impatto ambientale che offre giudizi, non correlati al solo metro monetario, ma descrive in termini fisici gli effetti sul territorio dei grandi progetti di investimento. In altri termini, il nuovo strumento ha lo scopo di valutare la compatibilità ambientale dell'opera pubblica per giudicare se essa sia da accettare, da modificare per ridurre gli effetti negativi sull'ambiente o, al limite, da rifiutare. Il metodo in esame, quindi, non esprime una valutazione sotto l'aspetto economico, ma fornisce una serie di importanti informazioni sistematiche a livello tecnico, di norma trascurate dalle Pubbliche Amministrazioni sino ad alcuni anni orsono».

Conclusivamente, non pare azzardato affermare che i processi presentati erano potenziali nell'Estimo classico; il nuovo è solo nel tecnicismo esplicativo di calcolo.

* * *

L'ultima parte di questo paragrafo è dedicata al saggio di compatibilità metodologica tra Estimo classico e macrostime. Il significato di macrostima può essere duplice: grande stima di beni sociali liberi o non liberi per cui si fa rimando a quanto detto pertinentemente al consumo inquinante con l'aggiunta di un altro riferimento bibliografico [27], oppure stime di grandi aggregati quali beni complessi pubblici: musei, ecc., o beni privati cumulati: insieme di tutte le imprese industriali, insieme di tutte le aziende agrarie. L'ultima classe, per le conoscenze che abbiamo, è quella che ci consente di esporre quanto di seguito. Nella tradizione il problema è posto sub *valutazione della proprietà privata terriera*, di stretta pertinenza estimativa, e che fu un cavallo di battaglia negli anni passati; negli anni immediati post-bellici, forse fino al 1953, l'Istituto Nazionale di Economia Agraria si cimentava con questa macrostima; ora non più. Invero, a noi sfugge il significato-obiettivo della stima in se stessa — qual è lo scopo o ragion pratica? —, tuttavia ha dato luogo a processi metodologici che brevemente rassegnamo:

- a) procedimenti diretti
 - dell'inventario;
- b) procedimenti indiretti
 - della proporzione fra patrimoni trasmessi a titolo oneroso e patrimoni totali

- dell'intervallo medio tra due trasmissioni a titolo oneroso
 - della proporzione fra patrimoni ereditari e patrimoni totali
 - dell'intervallo devolutivo;
- c) procedimenti misti
- della capitalizzazione del reddito
 - dei moltiplicatori.

Il procedimento dell'inventario si rifà direttamente ai prezzi correnti di mercato; quelli indiretti corrispondono ad un'unica impostazione logica: determinare il valore dei fondi compravenduti in un intervallo di tempo e riportare detto valore all'intera massa terriera mediante coefficienti: il procedimento della capitalizzazione del reddito è quello noto; quello dei moltiplicatori, affine dal punto di vista logico ai procedimenti indiretti, utilizza sinteticamente alcune risultanze di altri procedimenti per classi di beni ed estende con adattamenti tali risultanze alle rimanenti classi.

È agilmente rilevabile che i rassegnati procedimenti sono tutti del canone basandosi sul valore come rapporto di relazione e sul principio comparativo;

4.2. *I contenuti dell'Estimo rurale speciale*

Nel definire i contenuti dell'Estimo rurale speciale si può iniziare secondo un processo selettivo dalla vastissima gamma di beni, come sistematizzati in precedenza, per individuare quelli appartenenti all'Estimo rurale. I criteri possono rifarsi alla "ruralità" e, quindi, all'Agricoltura. Sorge immediato che tali criteri non sono rigorosamente limitanti sia perché non esistono confini tra Agricoltura e altri settori nella unitarietà del sistema reale della società, sia perché l'oggetto estimativo di certi istituti può ricadere nell'ambito agricolo come in altri ambiti; così accade, per esempio, nelle stime inerenti al diritto di usufrutto: il processo estimativo è uguale ma l'oggetto può essere tanto una azienda agraria quanto un fabbricato urbano che niente ha a che vedere con l'Agricoltura. Allora anziché riferirsi a criteri di confini di settore se ne può considerare un altro tipo logico: è materia dell'Estimo rurale speciale quanto estimativamente ricade nel metodo e che ha per oggetto cose aventi requisiti di ruralità o di agrarietà. Questo secondo criterio, secondo noi, è quello attualizzato e ad esso si riconducono agevolmente i capitoli di tutta la manualistica estimativa. L'elencazione, che noi non riportiamo perché abbastanza nota, se si può ritenere soddisfacente in ottica restrittiva, potrebbe essere allargata proprio in virtù del fatto della difficoltà di demarcazione oltre che per nozione culturale. Ma è più importante ancora annotare la interconnessione di certi problemi in cui l'Estimatore agrarista dovrà misurarsi con altri (economisti, pianificatori, urbanisti) eppertanto avere conoscenze estese al campo non propriamente agricolo può essere indispensabile. Per le ragioni precedenti, ai capitoli noti che rassegheremo in un prossimo paragrafo, aggiungeremo:

- le stime territoriali
 - stime relative al riordinamento fondiario

- stima dei danni ambientali
- stime per trapasso di destinazioni d'uso
- stime della fruizione dei beni ambientali.

Oltre a quanto sopra, aggiungeremo la stima dell'avviamento; nella nostra casistica rientra nei beni parziali. Al riguardo esprimiamo l'opinione che l'argomento non ci sembra perfettamente definito e le procedure estimative ancora poco soddisfacenti; se un Estimatore ci dedicasse attenzione, farebbe opera meritoria.

Definita la seriazione dei capitoli, ora bisogna vedere che contenuto v'è in ogni capitolo. E qui c'è un flusso di ritorno dall'Estimo generale alla singolarità dei casi speciali: stime delle aziende agrarie, stime dei miglioramenti fondiari, stima dell'acqua di irrigazione, ecc. Attenzione che non si tratta della *verifica sperimentale* (questa è collegata al quesito estimativo concreto e reale), quanto dell'adattamento del metodo generalizzato perché fondato su un unico principio (rapporto di relazione/comparazione) assorbente uniformità universali, svolgentesi in processi che contengono appunto uniformità universali. L'oggetto di stima si colloca in una realtà condizionata da norme giuridiche, da comportamenti politici e sociali, ecc. Nell'effetto ritorno del metodo questo si può realizzare in toto oppure si deforma e la deformazione non è insufficienza di metodo, vuol dire soltanto che esistono condizioni esterne che ne impediscono l'adattamento totale: in sostanza il metodo impatta in vincoli così particolari che per non essere uniformità universali non è stato possibile endogenizzarli in esso. La deformazione del metodo nell'effetto ritorno è variabile in rapporto all'ampiezza ed alla rigidità del vincolo non endogenizzato; *ut vis sic tensio* dice la legge di Hooke, perfettamente richiamabile nel caso. A dimostrazione dell'assunto prescegliamo un capitolo emblematico qual è quello della stima della indennità nelle espropriazioni per pubblica utilità, la cui evoluzione storica dà ottime indicazioni dell'intensità della legge di Hooke nonché utili insegnamenti. L'istituto è veduto in sequenza di interventi legislativi e nella sua concettualità generale.

Legge 25 giugno 1865 n. 2359

L'effetto ritorno è pari a zero e la legge di Hooke è inoperante. Infatti, l'art. 39 — Nei casi di occupazione totale l'indennità dovuta all'espropriato consisterà nel giusto prezzo che, a giudizio dei periti, avrebbe avuto l'immobile in una libera contrattazione di compravendita — realizza integralmente il metodo, così come lo realizza l'articolo seguente, 40, regolante l'esproprio parziale — Nei casi di occupazione parziale, l'indennità consisterà nella differenza tra il giusto prezzo che avrebbe avuto l'immobile avanti l'occupazione e il giusto prezzo che potrà avere la residua parte di esso dopo l'occupazione — poiché in sostanza si deve applicare integralmente il metodo due volte in relazione a due beni distinti. La differenza è calcolo, non è Estimo; se mai c'è da osservare la valenza generale della differenza in relazione alla

scissione di un bene in due beni e danni connessi alla separazione che vengono inclusi, cioè valutati, nella contestualità della stima. Il fenomeno costituisce uniformità generale ed è stata endogenizzata nell'Estimo generale sub: aspetto economico valore complementare.

Legge 15 gennaio 1885 n. 2892

In senso rigorosamente letterale è una legge incompleta non normando specificamente l'esproprio parziale, dando luogo a perplessità operative allorché ad essa si debba obbedire e l'esproprio è, appunto, parziale. Il caso dell'esproprio totale, per quanto dice l'art. 13, comma 4° e 5°, — L'indennità dovuta ai proprietari degli immobili espropriati sarà determinata sulla media del valore venale e dei fitti coacervati dell'ultimo decennio, purché essi abbiano data certa corrispondenti al rispettivo anno di locazione. In difetto di tali fitti accertati, l'indennità sarà fissata sull'imponibile netto agli effetti delle imposte sui terreni e sui fabbricati — afferisce al metodo per quanto riguarda il *valore venale*; il resto "coacervo dei fitti e media" sono vincoli dettati, non generalizzabili non costituenti cioè uniformità universali e perciò non endogenizzabili né endogenizzati nel canone. La legge di Hooke è attiva: la *vis* è incisiva, ma non totalizzante.

Legge 22 ottobre 1971 n. 865

Legge 28 gennaio 1977 n. 10

Legge 29 luglio 1980 n. 385

Come è noto sono leggi potenzialmente superate perché si aspetta quella definitiva, secondo tempo, non secondo storia. Le abbiamo aggruppate perché sostanzialmente riconducibili al seguente iter operativo:

- aree agricole: si fa rimando al valore agricolo medio
- aree non agricole: si fa riferimento al valore agricolo medio della coltura più redditizia praticata su almeno il 5% della superficie della regione agraria moltiplicato per coefficienti numerici.

Ut vis sic tensio è totalizzante; il metodo non è più operante. Con una vera forzatura, un barlume estimativo si potrebbe rintracciare nel "valore agricolo medio" e sua determinazione. Invero, non sappiamo i criteri determinativi utilizzati da chi ha il compito, ingrato, di mettere a punto ogni anno le tabelle dei valori agricoli medi secondo regione agraria. Un processo razionalizzante potrebbe essere il seguente. Prescelto il tipo di coltura, nella regione agraria si rilevano i valori secondo rapporti di relazione e relative superfici e se ne fa una media ponderata. Epperò, per logica estimativa e non solo estimativa, l'effetto ritorno è nullo: nell'esproprio esso è applicato sia per il tipo di coltura sopra la media, sia per tipo di coltura sotto la media. Se estrema "ratio" si volesse dare un significato estimativo al valore agricolo medio, determinato razionalmente con media ponderata di valori, esso potrebbe esprimere un "valore di gruppo"

come base di una stima corretta con aggiunte e detrazioni correlate alla specificità del caso estimativo; questo avrebbe un supporto: l'esame comparativo tra valore agricolo medio e valore di mercato. Ma nemmeno questo è invocabile; una comparazione in tal senso non ha contenuti razionali, perché la norma, invero, non fa pari l'indennità al valore agricolo medio ma a questo maggiorato del 50%: allora il valore espropriativo è: Valore agricolo medio $\times 1,5$. E questo che bisogna prendere in considerazione nel raffronto con valori di mercato. Come si vede i ragionamenti sono troppo stiracchiati per assumere dignità di ragionamenti scientifici e questo accade perché il dettato legislativo non è ancorato alla teoria del valore né a principi di uniformità valevoli generalmente che l'Estimo non può endogenizzare nel suo metodo. Ma allora la surriferita normativa fa parte dell'Estimo rurale speciale? Sì, per tradizione, ma soprattutto per *cultura*; uno Estimatore, meglio di ogni altro è in grado di muoversi nella interpretazione ed applicazione della norma.

Compulsando l'intero Estimo rurale speciale, capitolo per capitolo, si può avere contezza del livello di adattamento del metodo, ma oltre questa finalità è più importante constatare la compatibilità scientifica tra metodo e casistica mentre didatticamente il presentare l'Estimo rurale speciale come processo di adattamento del metodo è molto più conducente per insegnare l'Estimo e per insegnare a fare buone perizie.

È ovvio che non ripeteremo l'indagine per tutti i gruppi dei casi, tuttavia ci sia consentita un excursus sulla stima delle aziende agrarie, per qualche considerazione aggiuntiva che si può presentare all'attenzione. La stima di un'azienda agraria si può realizzare in pienezza applicativa del metodo ma esso si deforma sol che il giudizio è legato alla legge 590/65, oppure nel caso di offerta di garanzia (stime cauzionali). Oltre, si può porre il quesito, ancora, se per le aziende agrarie si possa porre la questione dell'avviamento o la stima di esse in presenza permanente di redditi negativi od anche non redditizie. Quest'ultimo caso non è estraneo né alla pratica (Maccarese insegna) né alla letteratura che in modo poco soddisfacente o almeno discutibile come dichiara chi se ne occupò [28], risolvette il problema invocando l'ordinarietà ovvero la possibilità di riduzione all'ordinarietà per cui il valore di fatto agguaglia il valore che avrebbe l'azienda ordinaria diminuito del costo dell'adattamento. Estremizzando la poca redditività o addirittura la negatività possono essere inamovibili, allora non resterebbe che il valore della liquidazione. Ma anche qui bisogna procedere con cautela esplorando bene tutte le condizioni al contorno e le possibili omissioni di poste attive di bilancio difficilmente misurabili e non incluse. Anni orsono ci occupammo della stima delle testate dei giornali e i risultati li abbiamo pubblicati da qualche parte [29]. Orbene, discutendo con il Direttore di un quotidiano a notevole tiratura osservammo, forse un poco ingenuamente, di trovare oltre logica estimativa che il CORRIERE DELLA SERA, cronicamente in rosso, venisse valutato fiori di miliardi. Quel Direttore allora ci rispose: «IL CORRIERE DELLA SERA ha potere di far crollare un governo entro

quindici giorni, con una campagna stampa ad hoc; quantifichi questo monetariamente e lo metta tra le poste attive di bilancio e poi mi dica se è in rosso». Non sappiamo se il quotidiano suddetto ha ancora il potere attribuitogli.

* * *

Nell'Estimo rurale speciale va incluso quello che correntemente va sub ESTIMO CATASTALE (N.C.T.). È vero Estimo? Sì, per la parte culturale, ma il tutto si risolve in un tecnicismo autoritativo. Le uniche due operazioni riconducibili nell'alveo dell'Estimo e cioè "determinazione delle tariffe" e "classamento" scadono di significato: la prima è vincolata a fissazione aprioristica di grandezze di calcolo, la seconda è risultanza automatica e se stima c'è si esaurisce nella comparazione fisica tra particella che supporta la tariffa e particella da qualificare e da classare, cioè nell'operazione di classamento. L'asserito è dimostrabile col fatto che lezioni sul catasto possono essere fatte in completa indipendenza dell'Estimo e possono essere capite da chi sia digiuno di Estimo ma che abbia un corredo culturale tecnico appropriato.

5. GLI STRUMENTI AUSILIARI DELL'ESTIMO

Non comprendono ciò che fa cultura, bensì la strumentalità per tradurre in quantità proposizioni logiche oppure per organizzare coerentemente informazioni quantitative. Nel primo caso il ricorso è alla matematica, fatto vecchio e coevo all'Estimo, soprattutto per ciò che concerne la cosiddetta matematica finanziaria. Il punto più apparente si connette al concetto di istantaneità dei valori e quindi alle operazioni di sconto, di riporto, di accumulazione. Non diciamo cose nuove; nuova se mai è la puntualizzazione che l'Estimo non deriva dalla aritmetica finanziaria, sibbene è vero il rovescio. Quanto sopra detto è il più ricorrente conosciuto, ma v'ha di più laddove nel giudizio di stima, la comparazione è da basare non su un parametro ma su una pluralità di parametri. Il caso concreto s'è presentato, per esempio — ma sarà molto più diffuso certamente nella pratica estimativa — nella stima di un cavallo da corsa trottatore nella quale si addivenne [30] alla conclusione che il valore di un cavallo da corsa trottatore dipende: dalle vincite, dal valore di fine carriera, dalle caratteristiche in corsa, dall'età, dal record quale tempo di percorrenza del miglio. P della espressione:

$$V_T : P = \Sigma V : \Sigma P$$

è un parametro complesso. La sua organizzazione estimativa, nel processo fu messa a punto in un modello di regressione multipla non lineare del tipo

$$y = A \cdot x_1^{B_1} \cdot x_2^{B_2} \cdot x_3^{B_3} \cdot x_4^{B_4} \cdot x_5^{B_5}$$

che diede il più alto coefficiente di determinazione.

I risultati sono stati più che soddisfacenti e al modello s'è pervenuto per approssimazioni successive con tecniche selettive derivate da Statistica che può fornire all'Estimo servizi preziosi, dimostrata come è stata dimostrata la compatibilità concettuale tra metodo statistico e metodo estimativo [31]. Questo è un campo fecondo di studi ancora tutto da esplorare per avere una strumentalità operativa più potente nei giudizi di stima, con possibilità assurgente a processo; in un manuale di Estimo la regressione ai minimi quadrati è presentata come procedimento di stima connesso, si badi, a particolare applicazione del principio comparativo.

Qui potremmo chiudere il paragrafo anche e soprattutto per nostre dichiarazioni scarse conoscenze. La chiusura effettiva avverrà dopo un altro nucleo di considerazioni finali sugli strumenti ausiliari dell'Estimo.

Non pare illegittimo al livello di razionalità rendere come software il metodo estimativo: l'avere un hardware corrispondente, darebbe immediato risultato della stima dopo — è ovvio — le operazioni estimative delle determinazioni ponderali delle informazioni. Sia chiaro che l'Estimo è già concluso in tali operazioni; il resto è calcolo, seppure c'è una parte speculativa di riduzione del metodo in software. L'argomento s'è posto allo studio presso l'Istituto di Estimo rurale della Facoltà di Agraria dell'Università di Catania e un risultato è stato raggiunto con la messa a punto di un programma software relativo alle colture arboree; sicché conoscendo i dati estimativi necessari in immediato sono calcolabili:

- il valore della terra nuda
- il valore del terreno arborato in tutti gli anni del ciclo
- il valore del soprassuolo in tutti gli anni del ciclo
- l'età del massimo tornaconto
- i saggi di capitalizzazione critici.

6. CONCLUSIONE OVVERO INDICIZZAZIONE SEQUENZIALE DEI CONTENUTI DI UN CORSO UNIVERSITARIO DI ESTIMO RURALE

Invero i contenuti dell'Estimo rurale, generale e speciale, sono stati chiariti, dal nostro punto di vista, nel paragrafo 4. Per essi non c'è conclusione che non possa non essere che riassuntiva e cioè inutile, sicché c'è apparso utile chiudere questo scritto con una indicizzazione degli stessi contenuti sia per una ricollocazione della materia e sia per una ricerca di consenso al fine di unificare l'insegnamento in tutte le sedi universitarie ov'esso è impartito.

Riguardo alla ricollocazione della materia si segnala un fatto in sé curioso. La manualistica estimativa agrarista presenta l'Estimo generale per processo astrattivo dall'azienda agraria; per esempio non si parla di reddito capitalizza-

bile ma di beneficio fondiario, che è un reddito specifico; le sue modalità di determinazione sono esclusive fondandosi sul bilancio dell'azienda agraria con calcolo residuale, ecc. Invero, come Estimo generale si preferirebbe una teorizzazione assoluta per generalizzare il modello senza confini di applicabilità (aziende agrarie, commerciali, industriali). Così la stima delle aziende agrarie la faremmo capitolo dell'Estimo speciale.

Hi fretus, l'indicizzazione potrebbe essere la seguente:

A. TEORIA GENERALE DEL METODO ESTIMATIVO

0. *L'ambiente dove si formano i valori*

- Il sistema reale socio-economico-politico
- Il mercato

1. *Le teorie del valore*

- Ontologiche
- Fenomeniche
- Unificate

2. *Il valore come rapporto di relazione*

- Il principio comparativo
- Istantaneità dei valori e principio comparativo

3. *Formalizzazione del principio comparativo*

- Il metodo estimativo come modello formalizzato unitario

$$V_x : P = \Sigma V : \Sigma P$$

- Proporzionalità e progressività

4. *I parametri (P; ΣP)*

- Unitari fisici
- Unitari economici
 - il caso particolare in cui $P = R$ (reddito)
 - Complessi
 - Tecniche di determinazione dei parametri
 - Riduzione unitaria dei parametri complessi

5. *Le informazioni quantitative*

- Analisi e significato di ΣV

6. *Il rapporto $P : \Sigma V$*

- Il tasso di capitalizzazione
- Tecniche di determinazione
- Gli adattamenti per comodi e scomodi
- Correlazioni matematiche tra valore e tasso di capitalizzazione

7. *I processi estimativi*

- Per comparazione diretta
 - Valore di mercato
- Per comparazione indiretta
 - Valore di surrogazione
 - Valore complementare

- Per comparazione mediata
 - Valore di capitalizzazione
 - Redditi negativi
 - Analisi costi benefici
 - Costo
 - Di riproduzione
 - Di trasformazione
 - Analisi di soglia
 - Tentativi di teorizzazione di altri processi
 - Valore virtuale, mancato, equitativo, costo costruttivo o funzionale, di conservazione
 - I processi cumulati
- 8. *La scelta del processo*
 - Analisi del giudizio di stima
 - Lo scopo (ragion pratica) della stima
- 9. *Il valore di stima*
 - Valore di gruppo (ordinarietà, non ordinarietà)
 - Valore adattato (aggiunte e detrazioni)
- 10. *La stima in assenza di informazioni*
 - La costruzione dei parametri

B. ESTIMO SPECIALE RURALE

- 0. *Le fonti di informazione*
 - Il mercato fondiario
 - Le conoscenze tecniche
 - Le conoscenze culturali
- 1. *Casistica gruppale*
 - Stima delle aziende agrarie a ciclo annuo
 - a ciclo periodico (frutticole e boschive)
 - a ciclo continuo (zootecniche)
 - Stima delle scorte
 - Stima dei frutti pendenti e delle anticipazioni colturali
 - Stima dell'avviamento
 - Stima delle aziende agrarie in fase di trasformazione
 - Stima dei fabbricati rurali (come quesito autonomo)
 - Stima degli orti, dei giardini, dei parchi annessi ad aziende agrarie
 - Stima dei miglioramenti fondiari e riparto dei contributi di bonifica
 - Stima delle acque di irrigazione
 - Stima dei danni
 - Stima cauzionale
 - Stima delle quote nelle divisioni patrimoniali
- 2. *Le stime legali*
 - Servitù prediali

- Usi civici
- Usufrutto
- Enfiteusi
- Espropriazione per pubblica utilità
- 3. *Le stime ambientali e territoriali*
 - Stime connesse al riordino fondiario
 - Stima dei danni da inquinamento
 - Stima della fruizione dell'ambiente e del territorio
 - Stima dell'alternatività di destinazione
- 4. *Il nuovo catasto terreni*
 - Formazione
 - Pubblicazione
 - Attivazione
 - Conservazione
 - Funzioni civili
 - Il catasto austriaco
- 5. *Il campo di professionalità estimativa*
 - La consulenza tecnica
 - L'arbitrato

BIBLIOGRAFIA

- [1] IROLLI V.: *Il valore dell'uomo*. Guida Ed., Napoli, 1978.
- [2] TOSCANO A.: *Tecniche valutative e giurisprudenza in tema di risarcimento del danno da inabilità permanente*. Tringale Ed., Catania, 1982.
- [3] SAUVYA.: *Costo e valore della vita umana*. Nuova Guaraldi Editrice. Firenze. 1980 ed anche *La valutazione dei danni alla persona umana*. Atti dell'XI Incontro di Studio del Ce.S.E.T., Pisa. 1981.
- [4] MISSERI S.C.: *La scienza estimativa nel quadro della moderna dinamica economica e sociale. Lineamenti e tendenze*. Atti del VI e VII Incontro di Estimo. Firenze, 1977.
- [5] PREDA S.: *La valutazione delle banche in funzione della capacità di reddito*. CORDUSIO. Rassegna mensile del Credito Italiano (Non si è in grado di precisare il mese) 1982.
- [6] PREDA S.: *La valutazione delle banche in ipotesi di cessione*. Giuffrè, Milano, 1980.
- [7] DI COCCO E.: *La valutazione dei beni economici*. Calderini, Bologna, 1960.
- [8] FUSCO GIRARD L.: *L'evoluzione della logica estimativa*. Facoltà di Architettura, Università di Napoli, 1974.
- [9] Sono numerosi e perciò non possiamo citarli tutti; però una citazione l'Autore la merita: S. DI FAZIO.
- [10] AMATA G.: *Il valore sociale*. Cooperativa Universitaria Libreria Catanese. Catania, 1980.
- [11] MISSERI S.C.: *La stima delle armi antiche*. (In corso di stampa).
- [12] AMERICAN INSTITUTE OF REAL ESTATE APPRAISER: *The Appraisal of Real Estate*. Chicago, 1978.

- [13] MALACARNE F.: *Lineamenti di una teoria del giudizio di stima*. Edagricole, Bologna, 1977.
- [14] RICOSSA S.: *Valore*. Voce del Dizionario di Economia. UTET, Torino, 1982.
- [15] MISSERI S.C.: *Fatti e vicende dell'Agricoltura italiana*. Rivista di Politica Agraria, n. 4, 1981.
- [16] POTENZA S.: *I costi globali di insediamento. Teoria e strumenti dell'Estimo*. Marsilio Ed., Venezia, 1984.
- [17] RICOSSA S.: *Teoria unificata del valorer economico*. Giappichelli, Torino, 1981.
- [18] MISSERI S.C.: *Stato e problemi degli studi di Estimo in Italia*. Annali della Facoltà di Agraria dell'Università di Napoli. Vol. XXIV. 1958.
- [19] NAISBITT J.: *Megatrends*. Sperling e Kupfer Editori. Milano, 1984.
- [20] MISSERI S.C.: *E possibile una rappresentazione scientifica della teoria dell'ordinarietà?* Genio Rurale, n. 6, 1957.
- [21] MOLINO A.: *Estimo e Capitale*. Guida Editore, Napoli, 1967.
- [22] SIMONOTTI M.: *La formulazione finanziaria del procedimento di stima analitica delle colture arboree*. Genio Rurale, n. 2, 1983.
- [23] SIMONOTTI M.: *L'analisi finanziaria del saggio di capitalizzazione*. Genio Rurale, n. 12, 1983.
- [24] CARRER P.: *Aspetti estimativi connessi con l'utilizzazione del suolo*. Atti del XIV Incontro di Studio del Ce.S.E.T., Verona, 1984.
- [25] OREFICE M.: *Estimo*. UTET, Torino, 1984.
- [26] PRESTAMBURGO M.: *Il tasso di rendimento interno quale criterio di scelta tra investimenti alternativi in Agricoltura*. Rivista di Politica Agraria, n. 4, 1968.
- [27] SIMONOTTI M.: *Introduzione alla valutazione del danno da inquinamento all'agrosistema*. La Nuovagrafica, Catania, 1982.
- [28] MISSERI S.C.: *Redditi negativi e valori fondiari*. Genio Rurale, n. 5, 1963.
- [29] MISSERI S.C.: *Introduzione alla stima della testata dei quotidiani*. In SCRITTI DI ESTIMO (1975-76). La Nuovagrafica, Catania, 1967.
- [30] D'AMICO A.: *Introduzione alla stima del cavallo da corsa trottatore*. Tesi di laurea elaborata presso l'Istituto di Estimo rurale e Contabilità della Facoltà di Agraria della Università di Catania. Relatore prof. S.C. Misseri. A.A. 1981-82.
- [31] SIMONOTTI M.: *Teoria estimativa e Statistica*. PIANO, n. 9, 1979.